

# ÜBERBAUUNGSORDNUNG NR.10

## ZPP NR.10 "BUCHÄGERTEN"

# ÜBERBAUUNGSPLAN NR.10a

MASSSTAB : 1:500

FORMAT : 90/84

DATUM : 22.1.93

REV. : 30.11.94

DIE ÜBERBAUUNGSORDNUNG NR.10 "BUCHÄGERTEN" BEINHÄLTET :

- ÜBERBAUUNGSPLAN NR.10a
- ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN NR.10b
- ERLÄUTERUNGSBERICHT NR.10c

### GENEHMIGUNGSVERMERKE

MITWIRKUNG VOM 22.4. - 24.5.1993 VORPRÜFUNG VOM 09.3.1993  
 PUBLIKATION IM AMTSBLATT VOM - IM ANZEIGER VOM 28.4./5.5.1994  
 ÖFFENTLICHE AUFLAGE DER ÜBERBAUUNGSORDNUNG VOM 28.4. - 30.5.1994  
 DES ÜBERBAUUNGSPLANES VOM 28.4. - 30.5.1994  
 EINSPRACHEVERHANDLUNG AM 15.8.1994 RECHSVERWAHRUNGEN 0  
 ERLEDIGTE EINSPRACHEN 1 UNERL. EINSPRACHEN 2

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM 07. September 1994



NAMENS DER EINWOHNERGEMEINDE  
PRÄSIDENT SEKRETÄR

Mr. Glur A. Murer

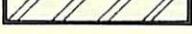
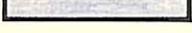
DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHEINIGT :  
ROGGWIL, DEN 14.11.1994 DER GEMEINDESCHREIBER: A. Murer

~~GENEMIGT DURCH DIE KANTONALE BAUDIREKTION AM~~ \_\_\_\_\_

GENEHMIGT durch das Amt für  
Gemeinden und Raumordnung

ARCHITEKTURBÜRO HANS GLUR, 4900 LANGENTHAL IV P. Murer  
 ARCHITEKTURBÜRO HALDIMANN + GLUR, 4912 AARWANGEN 19. Juni 1995  
 ARCHITEKTURBÜRO WALDER + KAPPENTHULER AG, 4914 ROGGWIL

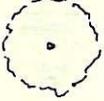
# LEGENDE :

	PERIMETER WIRKUNGSBEREICH		ART. 1
	ZONE W2		ART. 2
<b>BAUTEN</b>			
	BESTEHEND		
	BAUFELD 1-2 GESCHOSSIG NEUBAUTEN	10.00m x 7.00m	ART. 8
	BAUFELD 1-2 GESCHOSSIG NEUBAUTEN	11.00m x 6.50m	ART. 8
	BAUFELD ALS ANBAU 1-2 GESCHOSSIG ÜBERSCHNEIDUNG 1.00M BEI BEST. GEBÄUDE	11.00m x 5.50m 11.00m x 6.50m	ART. 8
	ERWEITERUNGSBEREICH VON BEST. BAUTEN		ART. 8
	ANBAUBEREICH FÜR EINGESCH., UNBEHEITZTE GEBÄUDE (z.B. OFFENE UNTERSTÄNDE)		ART. 11
	OFFENE UNTERSTÄNDE		ART. 11
	VORBAUZONEN	3.00 m	ART. 12
	FIRSTRICHTUNG		ART. 10

## ERSCHLIESSUNG / PARKIERUNG

	ERSCHLIESSUNGSSTRASSEN		ART. 13
	ÖFFENTLICHER FUSSWEG		ART. 15
	BEREICH FÜR BESUCHERPAKPLÄTZE		ART. 14
	VELOABSTELLPLATZ		

## AUSSENRAUME

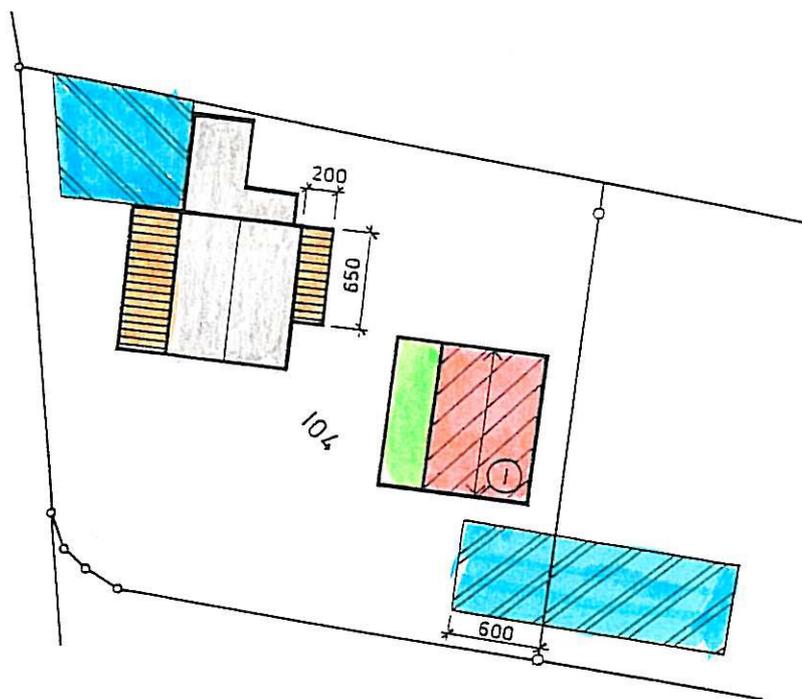
	SIEDLUNGSPLATZ		ART. 15
	HOCHSTAMMBAUME		ART. 17

# GEMEINDE ROGGWIL ERGÄNZUNGEN ZUM ÜBERBAUUNGSPLAN NR. 10 a ZPP NR. 10 "BUCHÄGERTEN"

MST.: 1:500      DAT.: 28.4.95

## BAUTEN

-  BESTEHEND
-  BAUFELD 1-2 GESCHOSSIG FÜR NEUBAUTEN      10.00 x 7.00 m      ART. 8
-  ERWEITERUNGSBEREICH VON BEST. BAUTEN      ART. 8
-  ANBAUBEREICH FÜR EINGESCH., UNBEHEIZTE GEBÄUDE (z.B. OFFENE UNTERSTÄNDE)      ART. 11
-  OFFENE UNTERSTÄNDE      ART. 11
-  VORBAUZONEN      3.00 m      ART. 12
-  FIRSTRICHTUNG      ART. 10



Der Grundeigentümer der Parzelle 104, Herr Max Kurt, erklärt sich mit diesen Änderungen einverstanden und zieht seine Einsprache vom 22.5.94 zurück

Ort / Datum

*Querdorf 12.5.1995*

Unterschrift

*M. Kurt*

GENEHMIGT durch das Amt für  
Gemeinderat und Raumordnung  
am: *W. P. Müller*

19. Juni 1995

16. Mai 1995

Beschlossen durch den Gemeinderat am .....

Namens der Einwohnergemeinde  
Die Präsidentin      Der Sekretär

*M. Glus*

## Zaugg Samuel

---

**Von:** andreas.leuenberger@roggwil.ch  
**Gesendet:** Mittwoch, 16. Dezember 2015 17:12  
**An:** franziska.roesti@ecoptima.ch  
**Betreff:** Anpassung UeO ZPP 10 Buchägerten  
**Anlagen:** C:\Users\andreas.leuenberger\AppData\Local\Temp\4\CMIAXIOMA\View\_8cc50851663a473f9bc54f2ac04321f8\UeO\_ZPP\_Nr.10\_Teil1.pdf; C:\Users\andreas.leuenberger\AppData\Local\Temp\4\CMIAXIOMA\View\_4a20a840aaff4896a2adda99709cb7d1\UeO\_ZPP\_Nr.10\_Teil2.pdf

Guten Abend Frau Rösti

Wie telefonisch besprochen erhalten Sie die Überbauungsvorschriften der UeO ZPP 10 Buchägerten. Gerne erwarten wir Ihren Vorgehensvorschlag „Übertrag der Eingaben im gemischt-geringfügigen Verfahren in den Überbauungsplan/in die Überbauungsvorschriften, hinterlegt mit Vorschlagsskizzen und Terminprogramm sowie einer Offerte, bis spätestens Mittwoch 13.01.2016. Für Fragen stehen wir gerne zu Ihrer Verfügung. Vielen Dank und einen schönen Abend wünsche ich Ihnen.

Freundliche Grüsse

**Andreas Leuenberger**  
Bauinspektor

**EINWOHNERGEMEINDE ROGGWIL**  
**Fachbereich Bau und Betriebe**

Bahnhofstrasse 8  
Postfach 164  
4914 Roggwil

Tel. +41 62 918 40 30  
Fax +41 62 918 40 25  
[www.roggwil.ch](http://www.roggwil.ch)

# ÜBERBAUUNGSORDNUNG NR.10

## ZPP NR.10 "BUCHAGERTEN"

# ÜBERBAUUNGSPLAN NR.10d

MASSSTAB: 1:500      FORMAT: 90/84

DATUM: 22.1.93  
REV.: 30.11.94

DIE ÜBERBAUUNGSORDNUNG NR.10 "BUCHAGERTEN" BEIHÄLTET:  
- ÜBERBAUUNGSPLAN NR.10d  
- ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN NR.10b  
- ERLAUTERUNGSBERICHT NR.10c

### GENEHMIGUNGSVERMERKE

MITWIRKUNG VOM STA.-U.S.1931      VORPRÜFUNG VOM 03.3.1913  
PUBLIKATION IM AMTSBLATT VOM ... IM ANZEIGER VOM 24.6.1914  
ÖFFENTLICHE AUFLAGE DER ÜBERBAUUNGSORDNUNG VOM 24.6.1914  
DES ÜBERBAUUNGSPLANES VOM 24.6.1914  
EINSPRACHEVERHANDLUNG AM 15.1.1930      RECHTSVERWAHRUNGEN 0  
ERLEDIGTE EINSPRACHEN 1      UNERL. EINSPRACHEN 2

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM 07. September 1914



NAMENS DER EINWOHNERGEMEINDE  
PRÄSIDENT  
SEKRETÄR

*W. Müller*  
*...*

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHENIGT:  
ROGGWIL, DEN 11.11.1931      DER GEMEINDESCHREIBER: *...*

GENEHMIGT DURCH DIE KANTONALE BAUDIREKTION AM ...

ARCHITEKTURBÜRO HANS GLUR, 4900 LANGENTHAL  
ARCHITEKTURBÜRO HALDIMANN + GLUR, 4912 AARWAGEN  
ARCHITEKTURBÜRO WALDER + KAPPENTHULER AG, 4914 ROGGWIL

GEZEICHNET: ARCHITEKTURBÜRO WALDER + KAPPENTHULER AG, 4914 ROGGWIL

### LEGENDE:

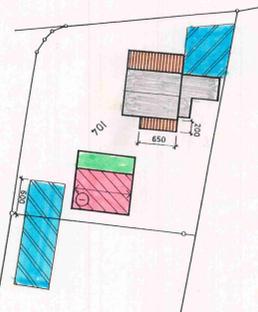
- PERIMETER WIRKUNGSBEREICH      ART 1
- ZONE W2      ART 2
- BAUTEN
- BESTEHEND
- BAUFELD 1-2 GESCHOSSIG NEUBAUTEN      1000m x 700m ART 8
- BAUFELD 1-2 GESCHOSSIG NEUBAUTEN      1100m x 650m ART 8
- BAUFELD AUS ANBAU 1-2 GESCHOSSIG 1100m x 550m ART 8
- BAUFELD AUS ANBAU 1-2 GESCHOSSIG 1100m x 550m ERWEITERUNGSBEREICH VON BEST. BAUTEN      ART 8
- ANBAUBEREICH FÜR EINESCH. UNTERSTÄNDE (1:8 OFFENE UNTERSTÄNDE)      ART 11
- OFFENE UNTERSTÄNDE      ART 11
- VORBAUZONEN      3.00 m      ART 12
- FIRSTRICHTUNG      ART 10

### ERSCHLESSUNG / PARKIERUNG

- ERSCHLESSUNGSSTRASSEN      ART 13
- ÖFFENTLICHER FUSSWEG      ART 15
- BEREICH FÜR BESUCHERPARKEPLATZE      ART 14
- VELOABSTELLPLATZ

- AUSSENRAUME
- SIEDLUNGSPLATZ      ART 15
- HOCHSTAMMBAUME      ART 17

- BAUTEN
- BESTEHEND
- BAUFELD 1-2 GESCHOSSIG NEUBAUTEN      6200 x 700 m ART 8
- ERWEITERUNGSBEREICH VON BEST. BAUTEN      ART 8
- ANBAUBEREICH FÜR EINESCH. UNTERSTÄNDE      ART 11
- GEBÄUDE 1:8 OFFENE UNTERSTÄNDE      ART 12
- OFFENE UNTERSTÄNDE      ART 11
- VORBAUZONEN      3.00 m      ART 12
- FIRSTRICHTUNG      ART 10



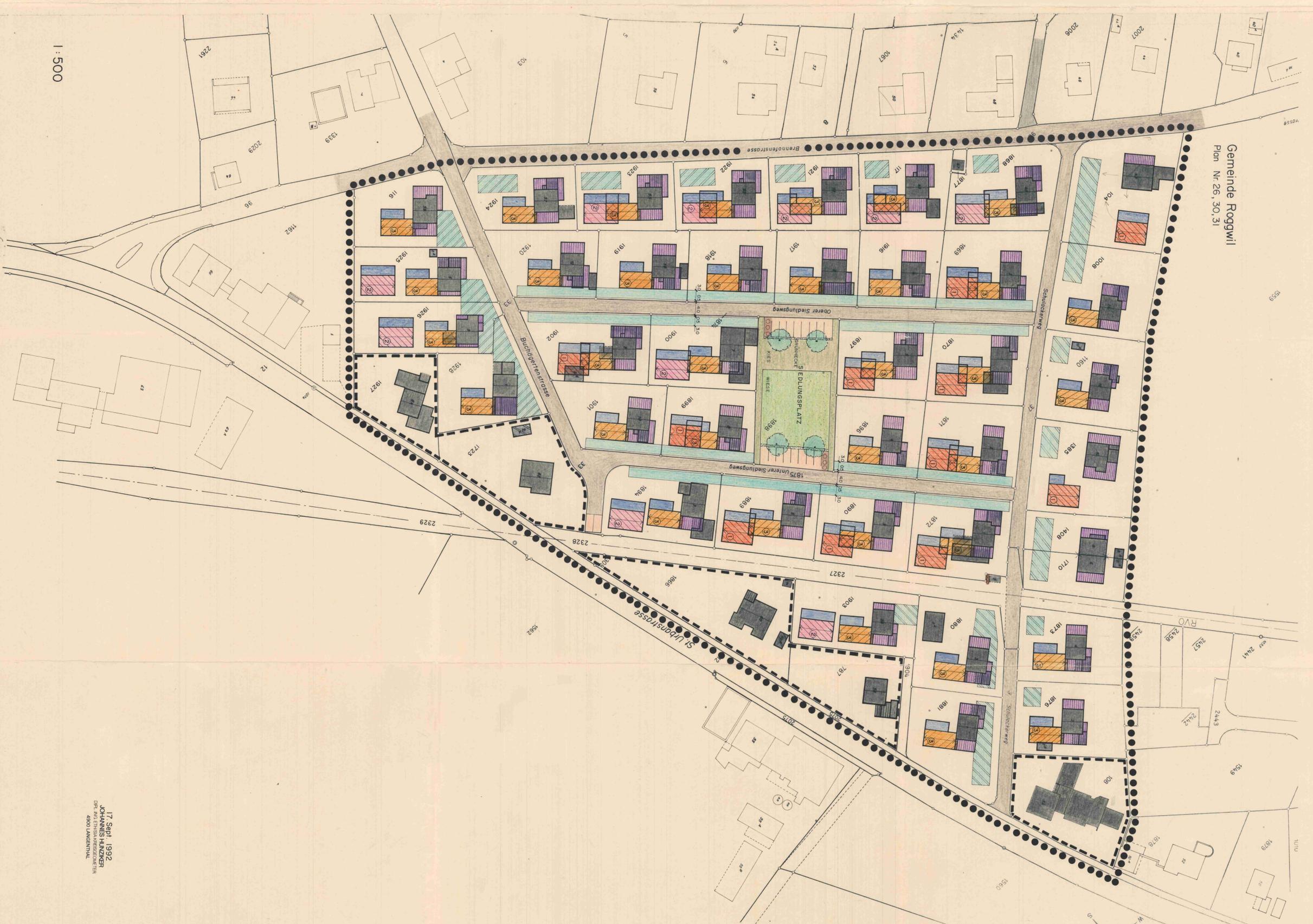
GEMEINDE ROGGWIL  
ERGÄNZUNGEN ZUM ÜBERBAUUNGSPLAN NR.10d  
ZPP NR.10 "BUCHAGERTEN"  
MST: 1:500      DAT: 28.4.95

Der Grundigentümer der Parzelle 104, Herr Max Kurt, erklärt sich mit diesen Änderungen einverstanden und zieht seine Einsprache vom 22.5.94 zurück.

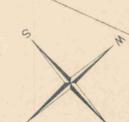
Ort / Datum      *Hinteracker, 13.5.1995*

Unterschrift: *...*  
GEMEINDE RAGGWIL durch das Amt für Gemeindefürsorge  
19. Juni 1995  
18. Mai 1995  
Name der Entwurfsgenieurin: *...*  
Der Sachverdr: *...*

Gemeinde Roggwil  
Plan Nr.26, 30, 31



1:500



17. Sept. 1992  
JOHANNES HÄNZIGER  
DR. ING. ETH. STRABENGENIEUER  
4900 LANGENTHAL

## Einwohnergemeinde Roggwil

---

### Überbauungsordnung Nr. 10: "Buchägerten"

- 10 a Überbauungsplan
- 10 b  Überbauungsvorschriften
- 10 c  Erläuterungsbericht

- Entwurf
- Mitwirkungsexemplar
- Vorprüfungsexemplar
- Auflageexemplar
- Genehmigungsexemplar
- Genehmigtes Exemplar

Der Inhalt dieser UeO wurde vom Kant. Amt für Gemeinden & Raumordnung genehmigt und zur Auflage

am 30. September 1993 freigegeben

---

Architekturbüros  
Haldimann + Glur  
Walder + Kappenthuler  
Hans Glur

10 b Überbauungsvorschriften

## Inhaltsverzeichnis

Wirkungsbereich	Art. 1
Stellung zur Grundordnung	Art. 2
Inhalt des Überbauungsplanes	Art. 3
Gestaltung allgemein	Art. 4
Ausnahmen	Art. 5
Art der Nutzung	Art. 6
Mass der Nutzung	Art. 7
Baupolizeiliche Masse	Art. 8
Fassadengestaltung	Art. 9
Dachgestaltung bei Hauptbauten	Art. 10
Anbaubereich / offene Unterstände	Art. 11
Vorbauzone	Art. 12
Zufahrt	Art. 13
Parkierung	Art. 14
Fussgängerbereich / Siedlungsplatz	Art. 15
Gartenbereich	Art. 16
Bepflanzung	Art. 17
Umgebung	Art. 18
Antennen	Art. 19
Genehmigung	Art. 20

**A - ALLGEMEINES****Art. 1**

Wirkungsbereich

- <sup>1</sup> Die Vorschriften gelten für das im Überbauungsplan entsprechend bezeichnete Gebiet.

**Art. 2**

Stellung zur Grundordnung

- <sup>1</sup> Soweit die Überbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Vorschriften der Grundordnung (W2).

**Art. 3**

Inhalt des UeP

- <sup>1</sup> Im Überbauungsplan (UeP) wird geregelt:
- a) Lage, Dimensionierung und Nutzung der Hochbauten.
  - b) Die Erschliessung für den Fahrzeugverkehr und für die Fussgänger.
  - c) Die Gestaltung des Siedlungsplatzes.
  - d) Die Bepflanzung.

**Art. 4**

Gestaltung allgemein

- <sup>1</sup> Aussenräume und Bauten sind untereinander sowie auf die Umgebung abzustimmen.
- <sup>2</sup> Erweiterungen der Wohnbauten sind so vorzunehmen, dass das ursprüngliche Gebäude ablesbar bleibt.

**Art. 5**

Ausnahmen

ABGEÄNDERT gemäss  
Verfügung vom 19. Juni 1995  
Amt für Gemeinden und Raumordnung

- <sup>1</sup> Die Bewilligungsbehörde kann für das nördlich und längs des Schulackerweges gelegene Baugebiet Ausnahmen gewähren sofern die Abweichungen von der UeO geringfügig sind, weder Planungsziel noch Quartierbild beeinträchtigen und für das Bauvorhaben deutliche Qualitätsverbesserungen erreicht werden.

**B - BAUTEN****Art. 6**

Art der Nutzung

- <sup>1</sup> Das ganze Gebiet ist für Wohnnutzung bestimmt (gemäss Art. 40 GBR).

**Art. 7**

Mass der Nutzung

- 1 Wo Baufelder vorgesehen sind, ergibt sich die maximal zulässige Bruttogeschossfläche aus den in Art. 8 definierten Gebäudehüllen (Baufeld, max. Firsthöhe, Dachneigung).
- 2 Für die Parzellen Nr. 108, 787, 1723, 1866 und 1927 gilt bezüglich der zulässigen Ausnützung die Grundordnung W2 des Gemeinde-Baureglementes (GBR).

**Art. 8**

Baupolizeiliche Masse

- 1 Die Baufelder sind bestimmt für 1- bis 2-geschossige Bauten (2. Geschoss als Dachausbau).
- 2 Auf grösseren Grundstücken ist entweder ein Anbau oder ein freistehender Neubau möglich.
- 3 Der Minimal-Grenzabstand der Baufelder zu den Nachbargrundstücken beträgt 2.00 m.
- 4 Bauten längs der Bahnlinie (OSST) haben einen minimalen Abstand von 5.00 m zum nächstliegenden stromführenden Teil einzuhalten.
- 5 Die Firsthöhe beträgt max. 7.20 m ab gewachsenem Terrain. Sie muss jedoch mindestens 60 cm unter der First des bestehenden Hauptgebäudes liegen.
- 6 Der Erweiterungsbereich von bestehenden Bauten ist bestimmt für die Vergrösserung der Wohnfläche.
- 7 Bei Erweiterungen bestehender Bauten darf das Dach verlängert werden. Die Dachneigung des Hauptgebäudes ist beizubehalten.
- 8 Für die unter Art. 7, Abs. 2 aufgeführten Parzellen gelten die baupolizeilichen Masse nach GBR, Art. 50.

**Art. 9**

Fasadengestaltung

- 1 Materialien und Farben sind aufeinander abzustimmen.

**Art. 10**

Dachgestaltung bei Erweiterungs- und Neubauten

- 1 Die Dächer sind als symmetrisch geneigte Satteldächer auszuführen.
- 2 Die im Überbauungsplan angegebene Hauptfirstrichtung ist einzuhalten.
- 3 Die zulässige Dachneigung beträgt min. die Dachneigung des bestehenden Hauptgebäudes und max. 35°.
- 4 Dacheinschnitte sind nicht zugelassen

- 5 Dachaufbauten sind nur als sog. Quergiebel gemäss Illustrationen zu Art. 34 BauR erlaubt. Die gesamte Breite darf max. 1/3 der darunter liegenden Fassade betragen.  
Die Firsthöhe der Quergiebel muss wenigstens 50 cm unter der First des Hauptdaches liegen. Fassadenteile von Quergiebeln werden nicht an die Gebäudehöhe angerechnet.  
Im übrigen gelten die einschlägigen Bestimmungen der Art. 32.1, 32.2 und 34 des GBR.

#### Art. 11

Anbaubereich /  
offene Unterstände

- 1 Der Anbaubereich und der Bereich für die offenen Unterstände sind für eingeschossige, unbeheizte Gebäude (Schuppen, Autoabstellplatz, Kleintierstall, Gartenhaus, Garten-Sitzplatz) bestimmt.
- 2 Bauten im Anbaubereich und offene Unterstände sind mit Flachdach auszuführen.  
Die Höhe ab bestehendem Terrain bis OK Dachrand darf 3.00 m nicht überschreiten.
- 3 Bewilligungsfreie und jederzeit entfernbar Nebenbauten im Sinne von Art. 4 Abs. 3 GBR sowie Spiel- und Geräterhäuser mit einer maximalen Grundfläche von 10 m<sup>2</sup> und einer maximalen Firsthöhe von 3 m dürfen unter Einhaltung eines Grenzabstandes von 2 m frei auf der Parzelle aufgestellt werden.

#### Art. 12

Vorbauzone

- 1 Die Vorbauzone ist für eingeschossige, offene Gebäudeteile (Balkone, Pergolen, Sonnenblenden etc.) sowie für Wintergärten bestimmt.
- 2 Die Vorbauten sind in Leichtbauweise aus Holz, Metall oder Glas auszuführen und müssen zur Südfassade des bestehenden Hauses einen minimalen Abstand von 2.50 m einhalten.
- 3 Seitliche Begrenzungsmauern bis zu einer Höhe von 1.80 m sind gestattet und dürfen auch in Massivbauweise ausgeführt werden.

### C - ERSCHLISSUNG

#### Art. 13

Zufahrt

- 1 Die bestehende Erschliessung über die Brennofenstrasse, die Buchägertenstrasse und den Schulackerweg bleiben unverändert bestehen.

**Art. 14**

- Parkierung
- 1 Die gemäss Art. 50 BauV für die Anwohner geforderten Autoabstellplätze werden bei den Gebäuden angeordnet.
  - 2 Besucherparkplätze sind in den dafür vorgesehenen Bereichen am unteren und oberen Siedlungsweg zu erstellen (Siedlungsplatz).
  - 3 Die Belagsflächen der Parkbereiche längs der Siedlungswege sollen sich vom Fahrbahnbelag deutlich unterscheiden (zB. Pflästerungen).
  - 4 Öffentliche Abstellplätze für Fahrräder sind in den dafür vorgesehenen Bereichen beim Siedlungsplatz am unteren und oberen Siedlungsweg zu erstellen.

**Art. 15**

- Fussgängerbereich /  
Siedlungsplatz
- 1 Die im Überbauungsplan entsprechend markierten Fussgängerbereiche und der Siedlungsplatz erfüllen folgende Funktionen:
    - Fussgängererschliessung
    - Spielbereich für Kinder, Aufenthaltsbereich.
  - 2 Für die Gestaltung des Siedlungsplatzes ist das Gestaltungskonzept im Anhang dieses Reglementes richtungsweisend.

**Art. 16**

- Gartenbereich
- 1 Die Gartenbereiche sind der privaten Nutzung vorbehalten.

**Art. 17**

- Bepflanzung
- 1 Die im Überbauungsplan bezeichneten Hochstammbäume des Siedlungsplatzes sind zu erhalten und notfalls zu ersetzen.

**D - WEITERE BESTIMMUNGEN****Art. 18**

- Umgebung
- 1 Mit jeder Baueingabe ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. Der Umgebungsgestaltungsplan hat mindestens zu enthalten:  
Bauten und Anlagen 1:100, Terraingestaltung, Zäune, Mauern sowie die Gestaltung der Übergänge zu den Nachbargrundstücken.  
Die Bewilligungsbehörde kann Ausnahmen gewähren.

**Art. 19**

- Antennen
- 1 Neubauten sind nach Möglichkeit an eine Gemeinschaftsantenne anzuschliessen.
  - 2 Parabolspiegel sind farblich der Montagefläche anzupassen.

**Art. 20**

- Genehmigung
- 1 Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft (Art. 61 BauG).

**Genehmigungsvermerke**

Mitwirkung vom 22. April 1993 bis 24. Mai 1993

Vorprüfung vom 09. September 1993

Publikation im Amtsanzeiger vom: 28. April / 5. Mai 1994  
 Oeffentliche Auflage der Ueberbauungsordnung: 28. April 1994 bis 30. Mai 1994

Einspracheverhandlung am: 15. August 1994  
 Erledigte Einsprachen: 1  
 Unerledigte Einsprachen: 2  
 Rechtsverwahrungen: 0

Beschlossen durch den Gemeinderat am: 07. September 1994



Namens des Einwohnergemeinderates  
 Die Präsidentin      Der Sekretär

*M. Gloor*      *A. Müller*

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Roggwil, 14. November 1994

Der Gemeindeschreiber

*A. Müller*

Genehmigt durch das Kant. Amt für Gemeinden  
 und Raumordnung am:

GENEHMIGT mit Aenderungen  
 gem. Verfügung vom 19. Juni 1995  
 Amt für Gemeinden und Raumordnung:

*IV P. Müller*

## 10 c Erläuterungsbericht

### Inhaltsverzeichnis

- 1      Kurzfassung**
  
- 2      Einleitung**
  - 2.1      Lage des Planungsgebietes
  - 2.2      Ausgangslage
  - 2.3      Ziele und Inhalte der Planung
  
- 3      Planungsrichtlinien**
  - 3.1      Konzeptvarianten
    - 3.1.1      Erschliessung, Parkierung
    - 3.1.2      Aussenräume
    - 3.1.3      Baukörper - Neue Einzelbauten
    - 3.1.4      Baukörper - Erweiterung best. Einfamilienhäuser
    - 3.1.5      Konzept der Neben- und Vorbauten
  
- 4      Realisierung**
  - 4.1      Mitwirkung
  
- 5      Anhang**
  - 5.1      Unterlagen
  - 5.2      Illustrationen zum Erläuterungsbericht

## 1 Kurzfassung

Die Siedlung Buchägerten entstand in der Kriegs- und Nachkriegszeit als Arbeitsbeschaffungsmassnahme gegen die damals herrschende Arbeitslosigkeit. Die Bebauung des einstmaligen Bündtengebietes sollte auch unteren Einkommensklassen ein Eigenheim ermöglichen. Aus diesen Zielsetzungen entstanden die einfachen, typischen Siedlungshäuser und in der Gesamtheit ein Quartier mit klarer Siedlungsstruktur. Die für heutige Verhältnisse übergrossen Einzelparzellen bieten Baulandreserven für Erweiterungen. Allerdings besteht die Gefahr, dass durch eine wilde, ungeordnete Verdichtung die bestehende Einheit zerstört wird.

Die Siedlung Buchägerten steht nun vor einem Generationenwechsel der sich auch in baulichen Veränderungen manifestiert, da die bestehenden Häuser den heutigen Wohn- und Raumbedürfnissen nicht mehr genügen.

In letzter Zeit entstanden bereits verschiedene Anbauten, um das Bedürfnis nach mehr Wohnraum zu befriedigen. Auch Unterstände für Autos und Zweiräder wurden vereinzelt erstellt.

Die Überbauungsordnung soll Wege und Möglichkeiten aufzeigen um die anstehenden Bedürfnisse nach Erweiterung des bestehenden Wohnraumes zu erfüllen und zusätzliche Wohneinheiten zu schaffen, ohne die Qualitäten und die Struktur des Quartiers zu zerstören.

Nach verschiedenen Konzeptstudien wurde das endgültige Konzept für die Erschliessung, die Haupt- und Nebenbauten herausgearbeitet. Parallel mit der Verfeinerung des Überbauungsplanes wurden die Überbauungsvorschriften erarbeitet. Überbauungsplan und Überbauungsvorschriften sind bewusst so gehalten, dass einerseits die Gesamtidee gewahrt bleibt, andererseits ein möglichst grosser Planungsspielraum für den Projektierenden und für die Baubewilligungsbehörde verbleibt.

## **2 Einleitung**

### **2.1 Lage des Planungsgebietes**

Das Planungsgebiet umfasst eine zusammenhängende Fläche von 36'623 m<sup>2</sup>. Das Quartier liegt am Rande der Bauzone Richtung St. Urban, etwa 15 Fussminuten vom Dorfzentrum entfernt. Die Erschliessung von der Brennofen- und der St. Urbanstrasse her ist gut. Das Quartier besitzt optimalen Anschluss an das öffentliche Verkehrsmittel OSST (Haltestelle Buchägerten).

### **2.2 Ausgangslage**

Das Quartier Buchägerten mit den kleinen Häusern auf Grundstücken von 700-900 m<sup>2</sup> bildet eine wertvolle Baulandreserve für Roggwil. Um eine zweckmässige Verdichtung zu erreichen, wurde das Quartier einer Zone mit Planungspflicht (ZPP) zugeordnet.

Die ZPP Nr. 10 Buchägerten stellt eine Zone mit Beschlusskompetenz beim Gemeinderat dar (Zone nach Art. 93/94 BauG).

Der Planungserimeter umfasst:

- 44 bebaute Einzelparzellen
- 1 bestehender Quartierplatz mit Besucherparkplätzen
- Erschliessungsstrassen
- Fahrbahn der OSST mit Haltestelle Buchägerten

### **2.3 Ziele und Inhalte der Planung**

Die wichtigsten Planungsgrundsätze werden in Art. 45 und im Anhang I des Baureglementes umschrieben.

### **3 Planungsrichtlinien**

#### **3.1 Konzeptvarianten aufgrund der Randbedingungen**

##### **3.1.1 Erschliessung, Parkierung**

Die bestehende Erschliessung für den privaten PW-Verkehr bleibt, mit Ausnahme des oberen und unteren Siedlungsweges, unverändert.

Die privaten Autoabstellplätze für PW sind direkt bei den Wohngebäuden zu realisieren. Entlang der beiden Siedlungswege sollen Unterstände und Autoabstellplätze bis 50 cm an die Strassenkante gebaut werden können. Die Besucherparkplätze beim Siedlungsplatz sollen erweitert werden, für Fahrräder sind speziell ausgeschiedene Bereiche vorzusehen. Bei der Bahnhaltestelle soll im Einvernehmen zwischen OSST, Gemeinde und Anstössern eine allseits akzeptable Lösung für das geordnete Abstellen von Zweirädern geschaffen werden.

##### **3.1.2 Aussenräume**

Die beiden Siedlungswege sollen durch klare, spürbare Begrenzungen zu Quartiergassen werden, die zum Siedlungsplatz führen. Der Siedlungsplatz als "Herz" des Quartiers ist als Spiel- und Aufenthaltsbereich zu gestalten. Er ist in seiner Belagsgestaltung, Bepflanzung und Möblierung (Sitzbänke, Spielgeräte, Beleuchtung) dementsprechend als eindeutiger Fussgängerbereich auszubilden (siehe Illustration im Anhang).

##### **3.1.3 Baukörper - Neue Einzelbauten**

Bei der Anordnung der Baukörper wurde auf folgende Randbedingungen Rücksicht genommen:

- Beibehaltung des Quartiercharakters (Prinzip Einzelhausbebauung).
- Beibehaltung der bestehenden Parzellierung (Prinzip der Machbarkeit).
- Bezug zu den bestehenden Gebäuden.
- Bildung von spürbaren Aussenräumen.

Den Liegenschaftsbesitzern soll ermöglicht werden, auf ihren Grundstücken mit reduzierten Grenz- und Gebäudeabständen das bestehende Einfamilienhaus zu erweitern, oder, sofern es die Grundstückgrösse zulässt, ein zweites Einfamilienhaus bauen zu können.

##### **3.1.4 Baukörper - Erweiterung bestehender Einfamilienhäuser**

Bestehende Einfamilienhäuser sollen so erweitert werden, dass das ursprüngliche Gebäude ablesbar bleibt und in seinem Erscheinen nicht zum Anbau degradiert wird.

### 3.1.5 Konzept der Neben- und Vorbauten

Die Nebenbauten dienen primär der Abgrenzung des Aussenraumbereiches von den Wohnbauten. Sie können als Autoabstellplatz, Unterstand, Abstellraum, Gartensitzplatz etc. verwendet werden. Die Nebenbauten ermöglichen einen stufenweisen Übergang vom öffentlichen Bereich zum Wohnbereich. Um die Wohnhäuser auf der besonnten Seite attraktiv nutzen zu können, werden Vorbauzonen geschaffen. In diesen Zonen soll die Realisierung von gedeckten Sitzplätzen, Balkonen, Wintergärten, Sonnenblenden etc. ermöglicht werden.

## **4 Realisierung**

### **4.1 Mitwirkung**

Die Mitwirkung wurde vom **22. April 1993** bis zum **24. Mai 1993** in Form einer Auflage auf der Bauverwaltung durchgeführt. An einem Abend stand eine Delegation der Planer zur Beantwortung allfälliger Fragen zur Verfügung.

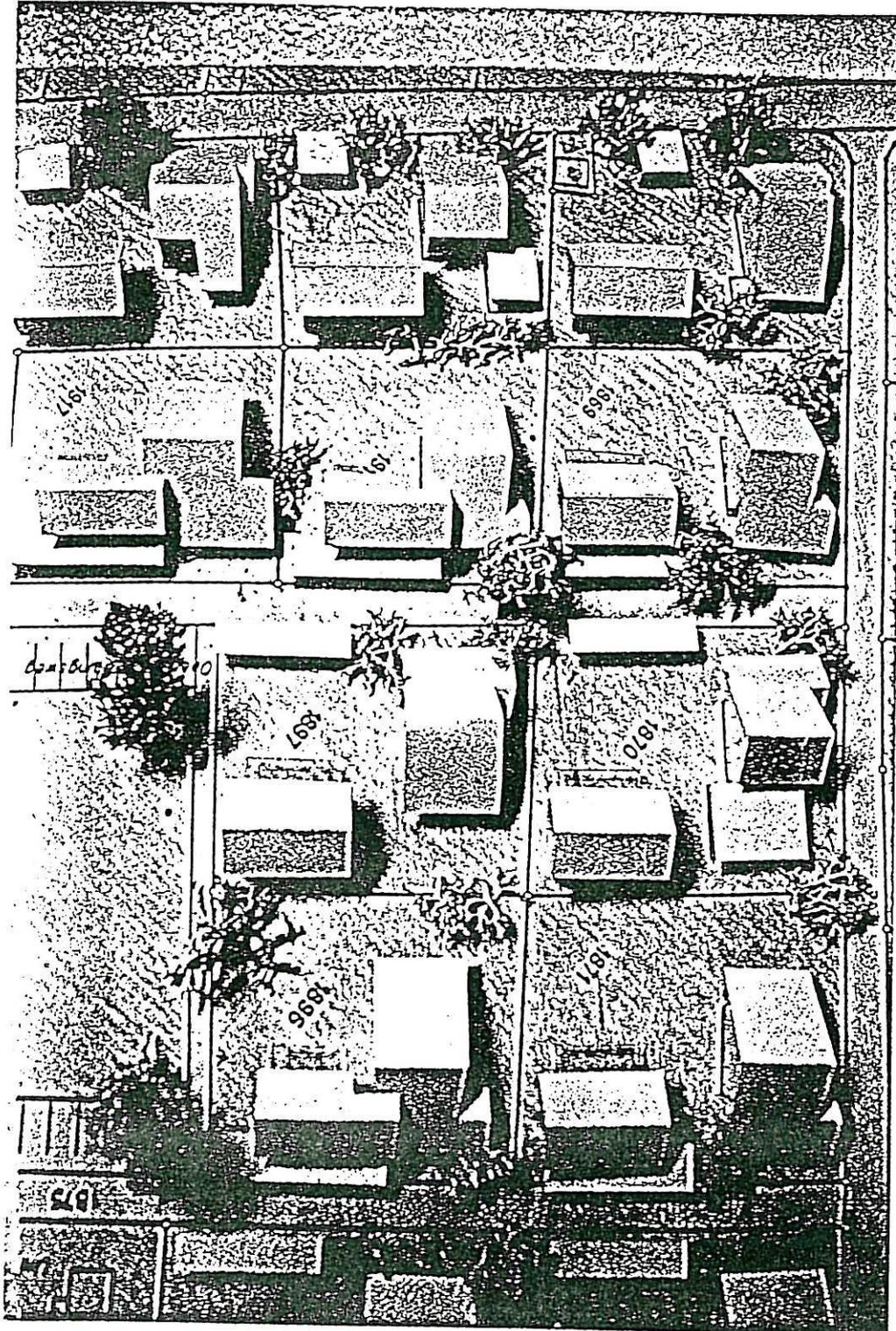
## **5 Anhang**

### **5.1 Unterlagen**

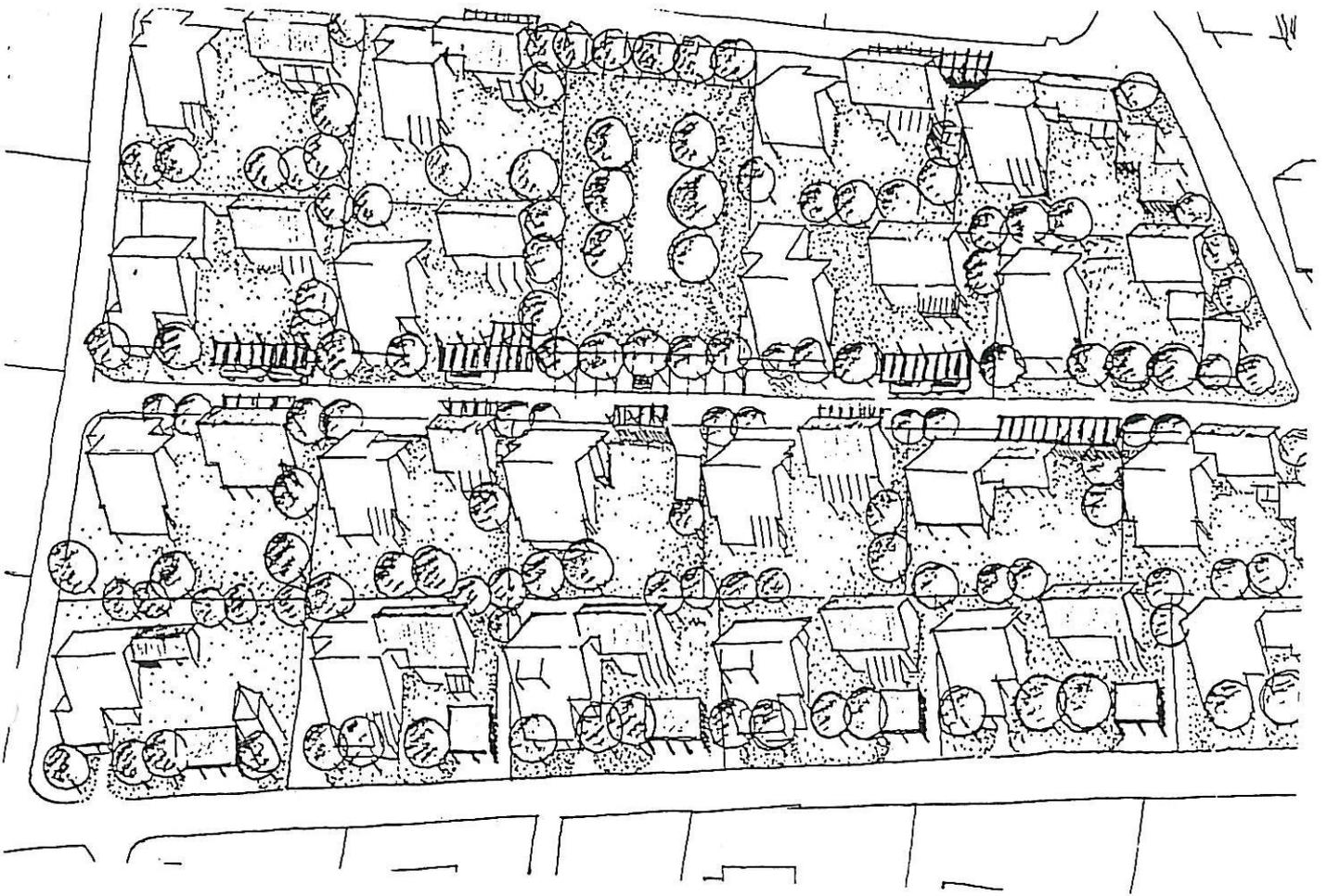
Grundbuchplan 1:500

### **5.2 Illustrationen zum Erläuterungsbericht**

- Modellfotos
- Mögliche Haustypen
- Mögliche Erweiterungen der bestehenden Bauten
- Perspektiven
- Isometrie
- Gestaltung Siedlungsplatz

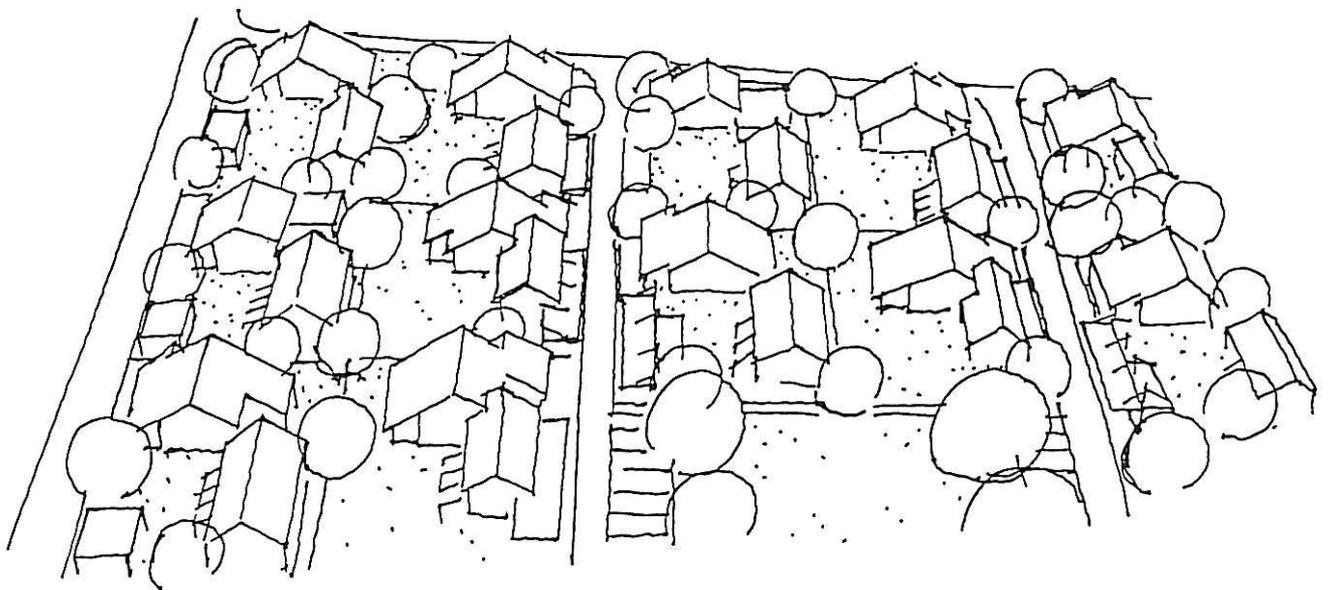


MODELLFOTO



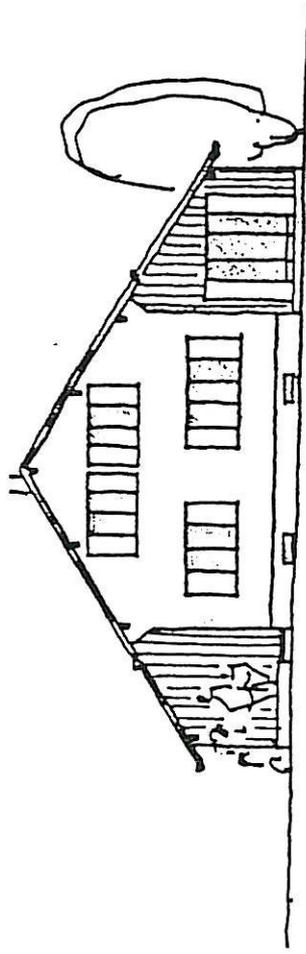
ISOMETRISCHE DARSTELLUNG:

EINHEITLICHE FIRSTRICHTUNG FÜR ALLE ERWEITERUNGSBAUTEN

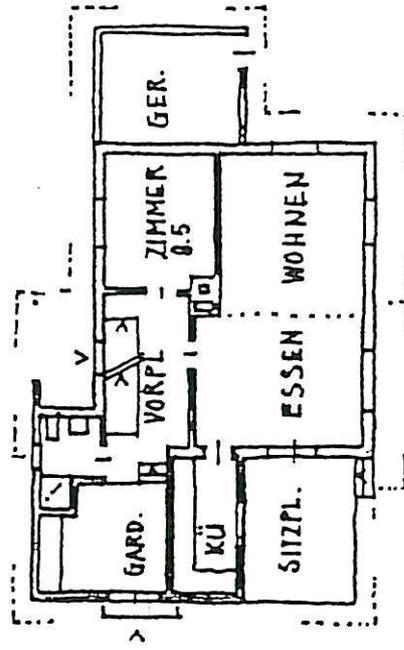


# Quartierplanung Buchägerthen, Roggwil, ZPP 10

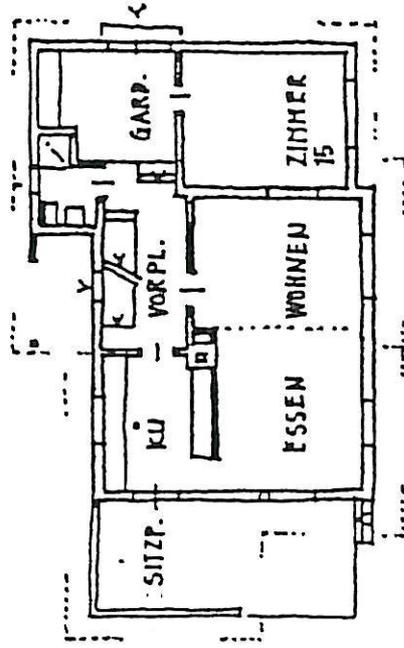
Erweiterung 1:200



SÜD - OST



EG TYP A



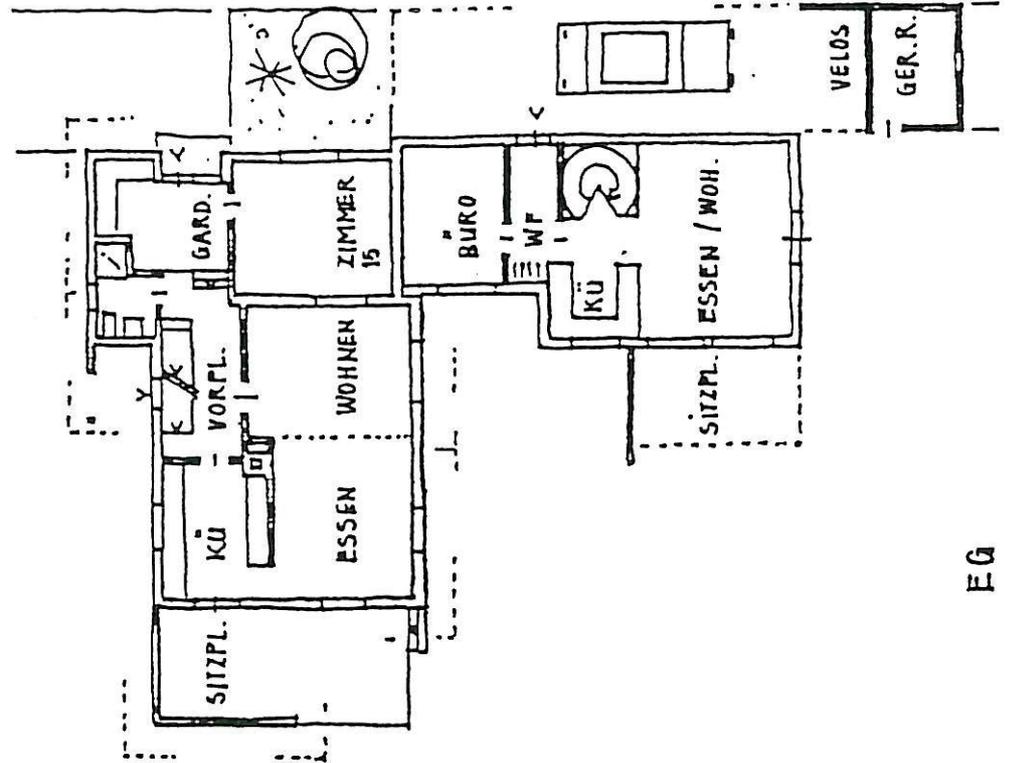
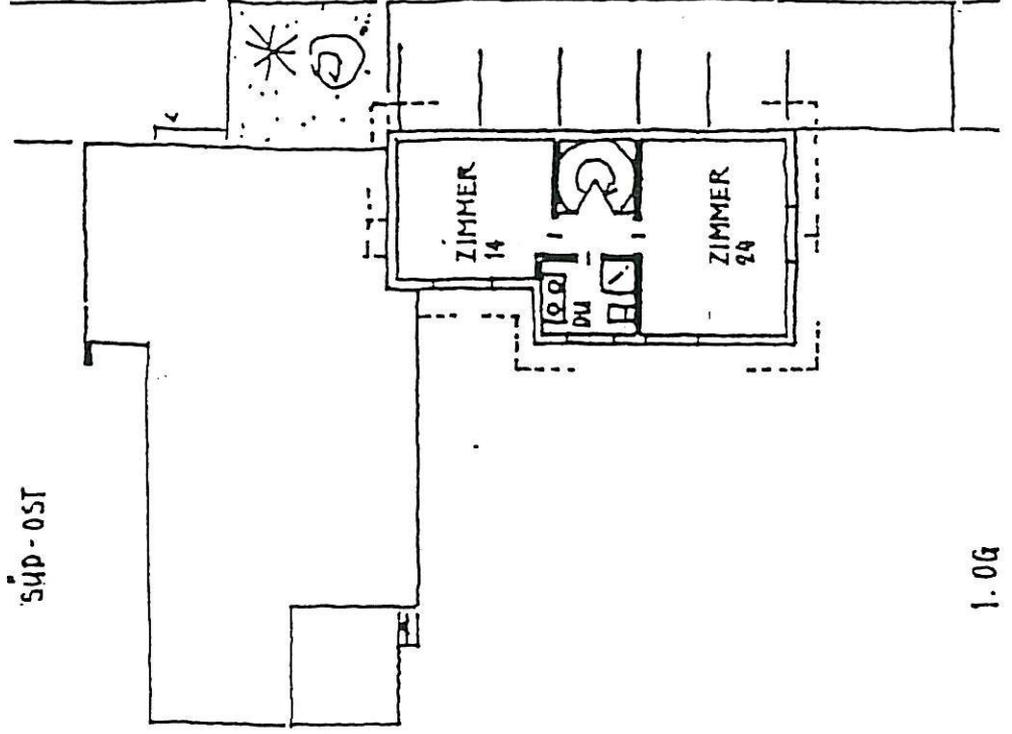
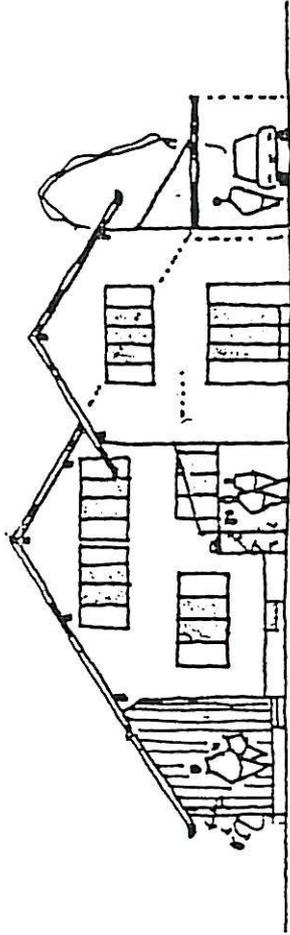
EG TYP B

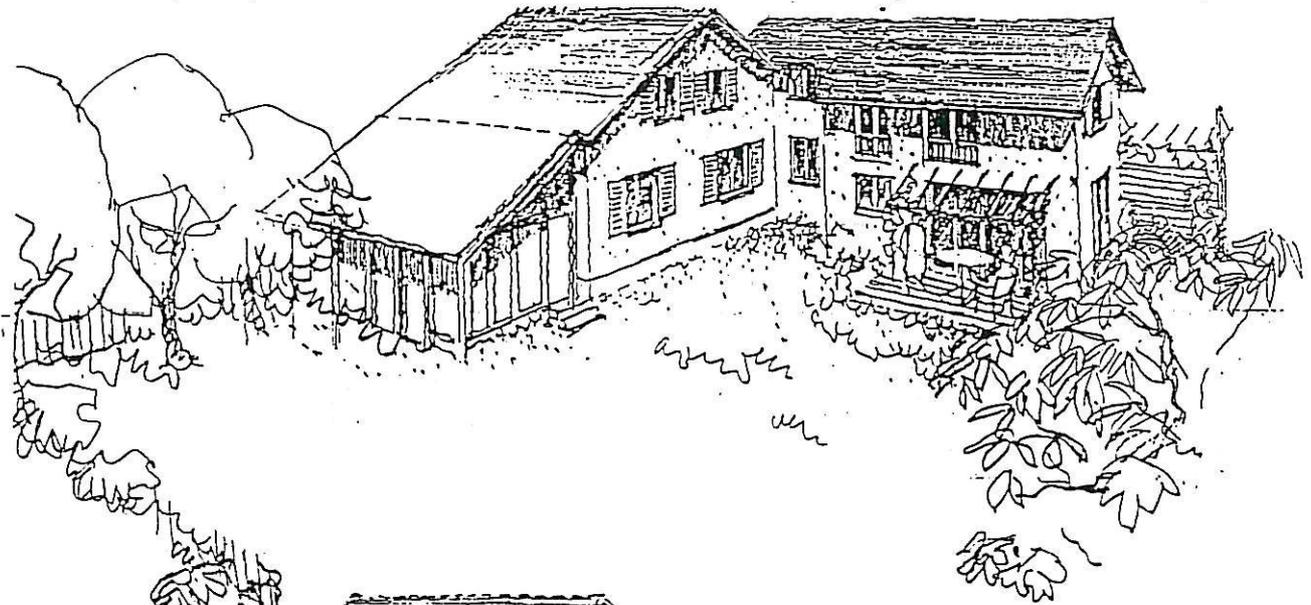
# Quartierplanung Buchhagen, Roggwil, ZPP 10

Erweiterung und Anbau

2-geschossig

1:200





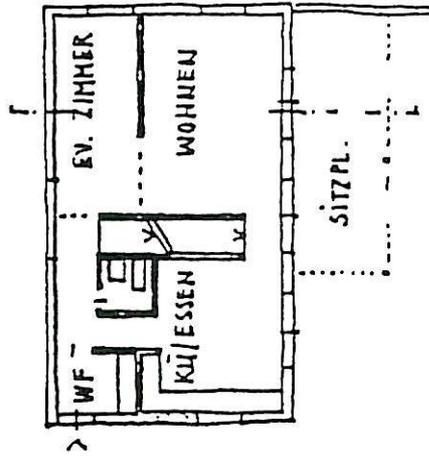
BEISPIEL: EIN- UND ZWEIFESCHOSSIGE ERWEITERUNGSBAUTEN  
(AN BESTEHENDE HÄUSER ANGEBAUT)

PERSPEKTIVEN

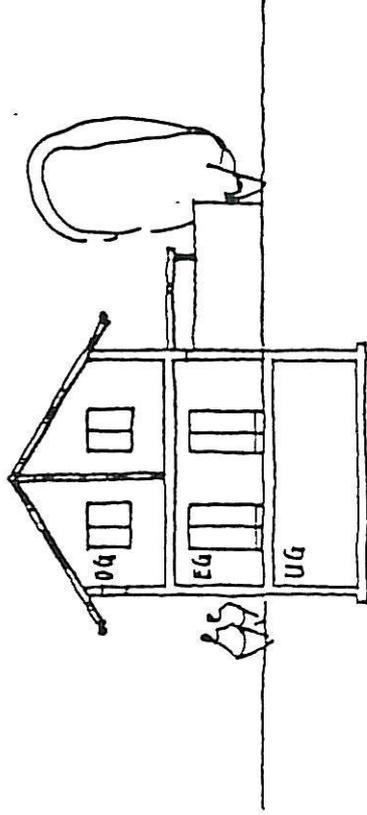
# Quartierplanung Buchärgerten, Roggwil, ZPP 10

Einzelhaus

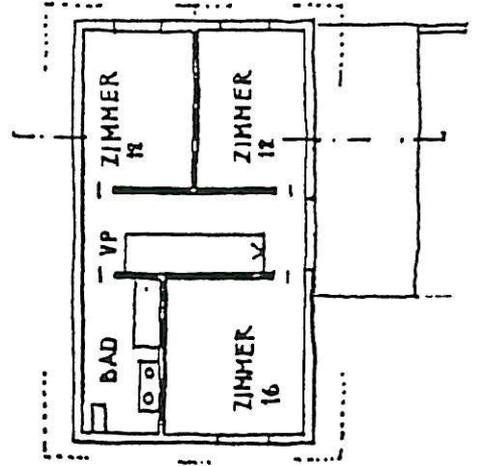
1:200



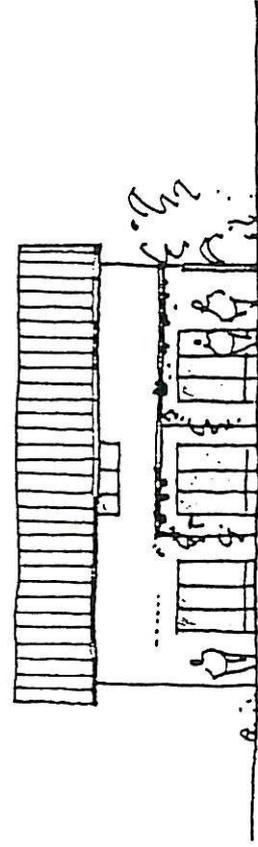
EG



SCHNITT



1OG

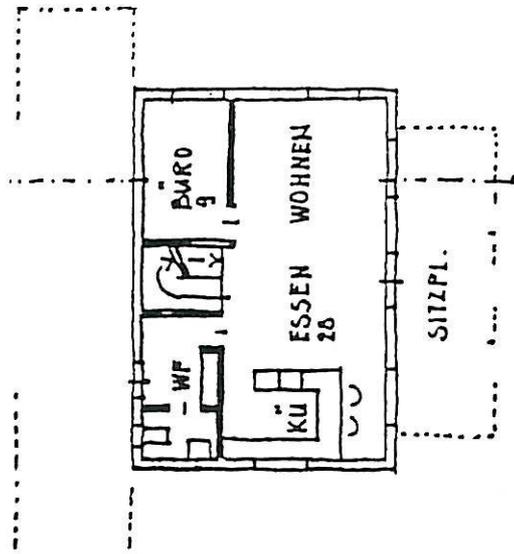


SÜD - WEST

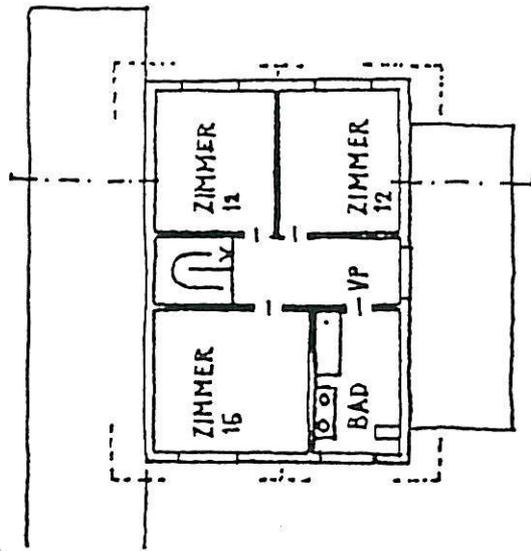
# Quartierplanung Buchägerten, Roggwil, ZPP 10

Einzelhaus

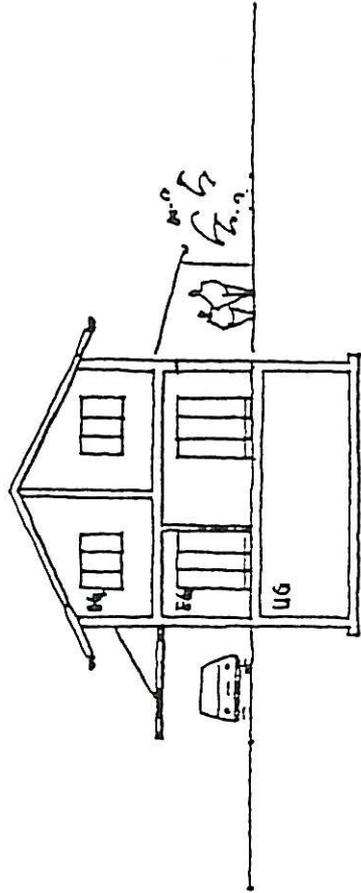
1: 200



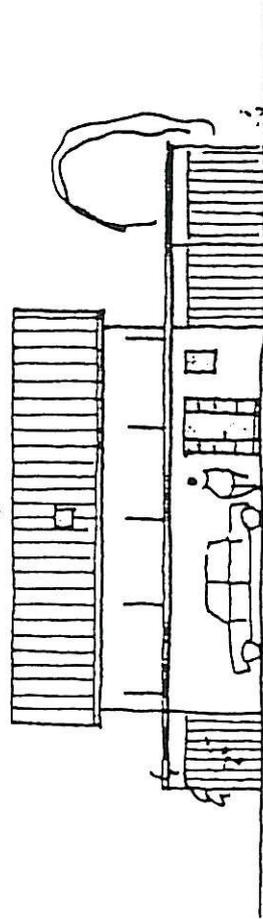
EG



OG



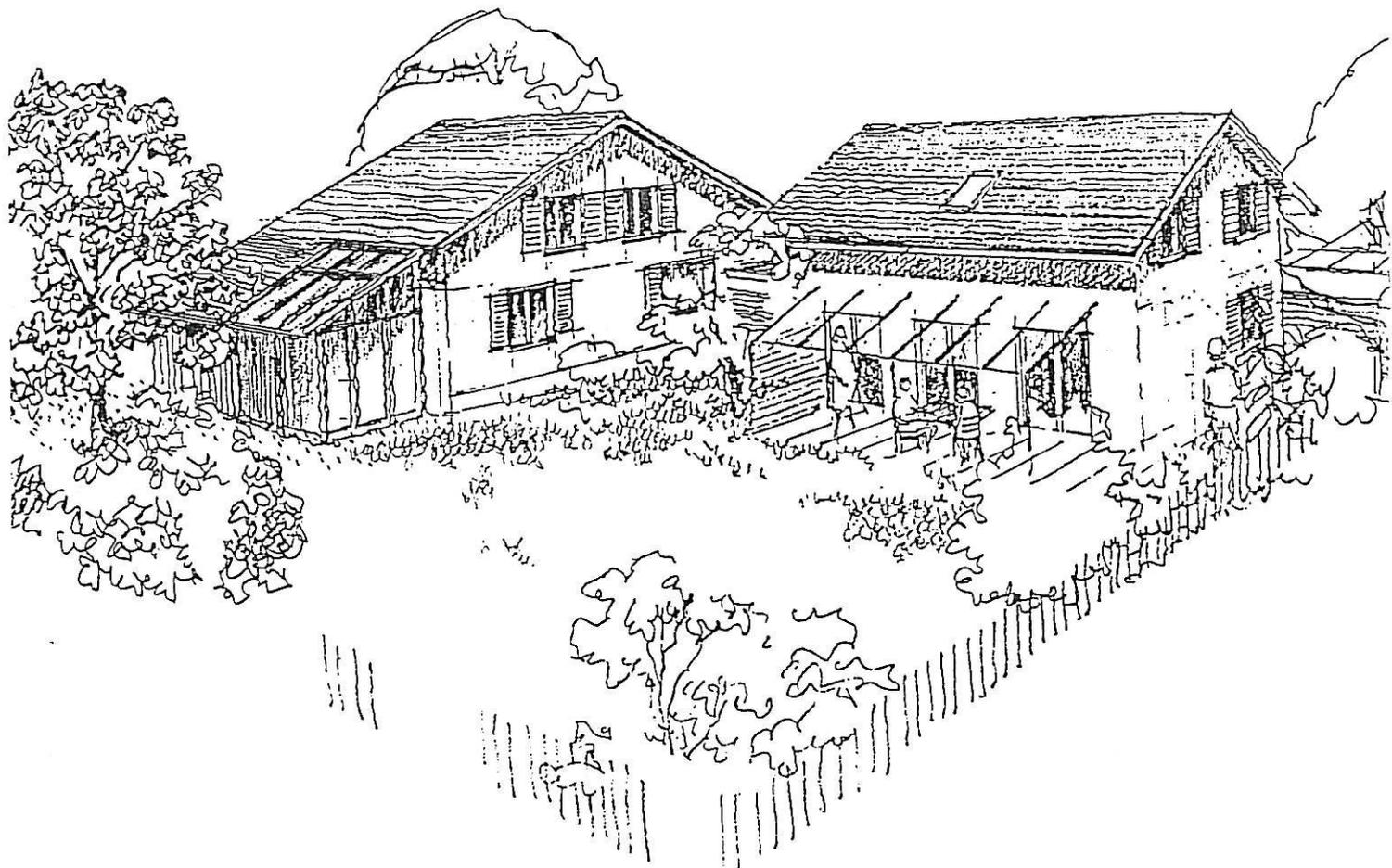
SCHNITT

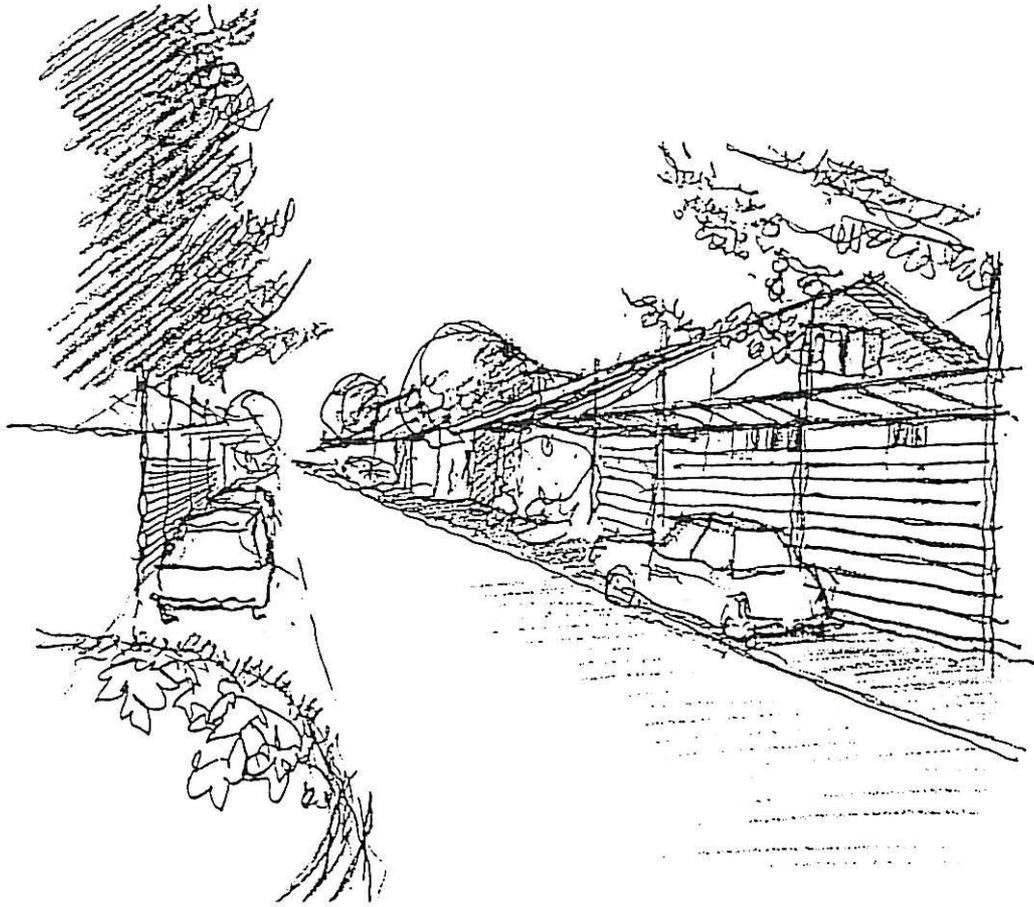
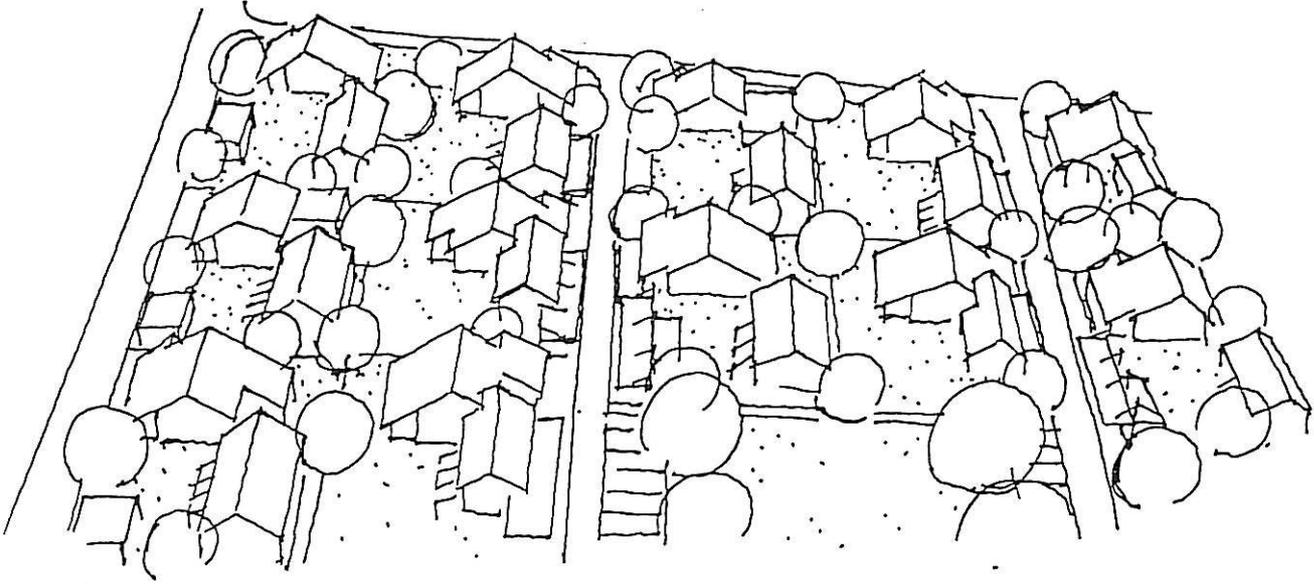


NORD - OST

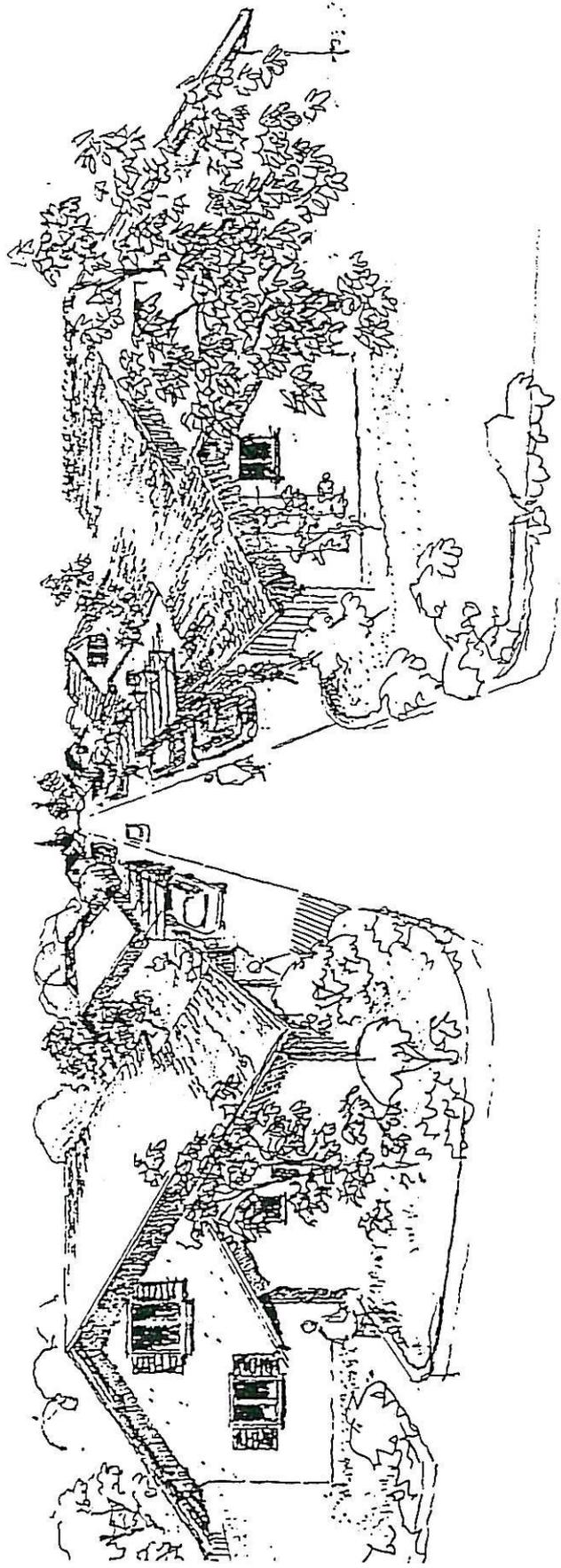


BEISPIEL: FREISTEHENDE BAUTEN  
PERSPEKTIVEN



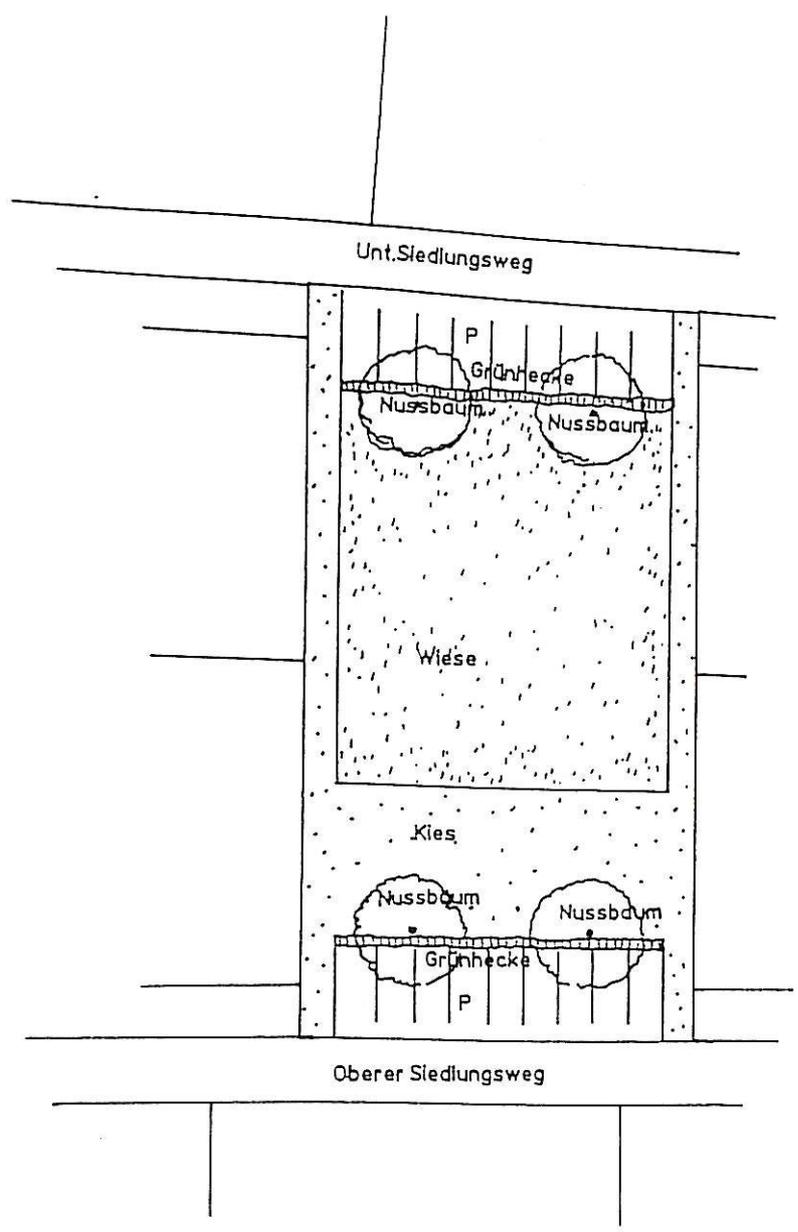


BEISPIEL: AUTOABSTELLSTREIFEN MIT ÜBERDACHUNG GEM. ART. 10.2  
KOMBINIERT MIT SICHT- UND SCHALLSCHUTZWAND



BEISPIEL ZU ART. 13.1:

AUTOABSTELLSTREIFEN BEIDSEITS DER SIEDLUNGSWEGE  
MIT INDIVIDUELLER ÜBERDACHUNG GEM. ART. 10.2



ART. 14.2 SIEDLUNGSPLATZ